

官民連携による PA 連結型複合交流拠点整備事業調査

報 告 書

平成 3 0 年 2 月

株式会社日本総合研究所

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 調査の流れ	2
1-3 自治体の概要	3
1-4 事業発案に至った経緯・課題	4
1-5 検討体制の整備	12
2. 当該事業の概要	13
2-1 対象地の概要	13
2-2 当該事業の必要性	16
2-3 施設機能の検討	18
3. 本調査の内容	22
3-1 マーケットサウディング調査内容	22
4. 事業化検討	28
4-1 導入機能に関する再整理	28
4-2 施設計画に関する検討	30
4-3 法令等の整理	31
4-4 事業手法等の検討	32
4-5 定性評価	36
4-6 定量評価（VFM等の財政効果の算出）	47
4-7 検討結果・結論	51
5. 今後の進め方	53
5-1 ロードマップ	53
6. 資料編	54

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

行橋市（以下、「本市」という。）の人口動向としては、平成28年2月末時点で、72,721人、平成29年2月末時点で、73,000人、平成30年1月1日時点で、73,356人と、市外からの転入超過により、微増傾向にある。しかし、全国的には人口はすでに減少局面に入っており、少子高齢化は急速に進んでいる。将来人口推計によると、本市も例外ではないため、今後の人口減少・少子高齢化への対策が求められている。

市内インフラ環境においては、平成26年に東九州自動車道、国道201号バイパス、県道天生田吉国線、都市計画道路行事西泉線の整備が終了し、市の魅力を向上させるための課題の1つとされてきたインフラは大幅に改善され、現在も徐々に整備が進んでいる。

また、広域のインフラ環境においては、平成7年に九州自動車道が、平成8年には大分自動車道が全面開通し、九州の県庁所在地間が直結する「九州クロスハイウェイ」が形づくられるとともに、平成27年に東九州自動車道の北九州～宮崎間の開通により、わが国では珍しい循環型ネットワークが完成し、このネットワークを有効に活用することで、九州の特色を生かした独自の活性化が進むと期待感が高まっている。

さらに、全国的に海外からの観光客は増加傾向にあり、今後も国として外国人観光客の増加を目指している状況にある。東九州エリアは東アジア地域に近く、福岡や北九州などの人口集積地、別府・湯布院などの観光地を中心とした九州各地との行き来がしやすくなることで、人を呼び込む大きな好機が訪れているとも言える。

このような背景を踏まえると、本市は、今川パーキングエリア（以下、「今川PA」という。）にスマートインターチェンジ（以下、「SIC」という。また、「インターチェンジ」は以下、「IC」という。）が整備されていることから、高速道路利用者にとってより気軽に、より立寄りやすい状況にあり、この好機を活かして交流人口の増加を図り、本市の活性化につなげていかなければならない。

そして、利便性が高く、物産の豊富な京築地域の中核を担う本市が、東九州自動車道沿線の各市町との連携をリードし、京築地域全体で集客を図っていく必要がある。そのために、今川PAを活かした交流拠点（以下、「拠点」という。）を整備し、京築地域の地域資源等の魅力をPRすることにより、本市に賑わいを呼び込むとともに、京築地域の求心力の向上を図ることを目的とする。

1-2 調査の流れ

本調査の流れを以下に示す。なお、本調査（事業手法検討業務）は、基本構想・基本計画検討業務と一体的に発注されており、両業務が相互に関連しながら進捗している。

検討項目	事業構想(案)の検討																事業の実現性の検討/ 基本構想・基本計画及び事業手法の具体化												とりまとめ											
	6月				7月				8月				9月				10月				11月				12月				1月				2月							
	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W	1W	2W	3W	4W								
I 基本構想・基本計画検討業務																																								
(1)前提条件の整理																																								
(2)事業のコンセプトの策定																																								
(3)導入機能の検討																																								
(4)施設計画条件の整理																																								
(5)導入機能ごとの運営管理方針の検討																																								
(6)①関連協議会等の開催調整 ②ワークショップの開催調整																																								
(7)概略モデルプランの作成																																								
(8)イメージバス等の作成																																								
(9)整備スケジュールの検討																																								
(10)概略事業費の検討																																								
(11)基本構想の作成																																								
II 事業手法検討業務																																								
(1)事業スキームの前提条件の整理																																								
(2)検討対象となる民活事業手法の整理																																								
(3)民間活力の導入範囲の整理																																								
(4)事業手法の導入パターンの整理																																								
(5)事業スキームの構築																																								
(6)市場調査等の実施																																								
(7)VFMの算出																																								
(8)課題等の整理																																								
(9)民間活力導入の適正評価																																								
報告書の作成																																								
★独自提案: 国交省官民連携政策課との調整・支援																																								
★独自提案: 庁内勉強会の実施																																								
各種会議(貴市との打合せ:月1~2回程度)																																								

1-3 自治体の概要

①地理的特性

本市は、福岡県の北東部に位置し、市域は、東西に約 14km、南北に約 9 km、総面積は、70.05km²で、東は周防灘に面している。

市内には今川、祓川、長峽川をはじめとする 26 の河川が流れ、市街地周辺に田園や郊外に果樹園などがあり、「水と緑に恵まれたまち」である。

市内には、国道 10 号、201 号、496 号が通り、東九州自動車道の行橋 IC・今川 PA が位置するとともに行橋駅が JR 日豊本線と平成筑豊鉄道の相互乗入れ駅となっているなど、本市は北九州・大分・筑豊・福岡を結ぶ交通の結節機能を担っている。また、北九州空港や苅田港にも近接している。

②産業の特徴

本市周辺には、日産、トヨタなどの各自動車会社の主力工場が立地し、市内にも自動車関連企業が多数立地している。市内及び周辺市町に安川電機などの分野先端的企業が立地しており、これらの企業は共同で産学官連携事業等を推進し、技術開発、人材育成、受託開発に努めるなど一層の発展を目指している。

③地域資源の特徴

いちじくや菜種の加工品開発、菜の花米のブランド化、新品種のキウイフルーツ「甘うい」の産地化、「豊前一粒かき」をはじめとした水産物の商品化など、多様な特産物の産出と特産品の開発に努めている。また、市内には今川河畔の桜、潮干狩り、海水浴場、新田原の果樹園など、多くの観光資源がある。

④その他の特徴

本市は毎年 1 月に開催されるシーサイドハーフマラソン、毎年 7 月に開催されるビーチバレーボールフェスタ、ビーチサッカーなどのスポーツイベントや、ゆくはしビエンナーレなどの文化イベントを通じて、世界へ向けた PR を行っている。

シーサイドハーフマラソン 2018 では、大会最多の 2,498 人のランナーが沿岸コースを駆け抜け、また、ビーチバレーボールフェスタは国内最高峰の大会となっている。また、本市の海岸線を主戦場とするビーチサッカーチームが日本一となるなど、スポーツイベントは益々の盛り上がりを見せている。

ゆくはしビエンナーレでは「後世に残る素晴らしい彫刻作品」に市民が触れることで、市民レベルでの国際交流も活発になっている。

1-4 事業発案に至った経緯・課題

①自治体が抱えている課題

本市の人口は近年微増傾向であるが、長期的には少子高齢化・人口減少が進み、それに伴う財政力の低下、行政サービスの低下によりさらに人口減少が進行するという、悪循環になる可能性がある。また、東九州自動車道の開通により、九州北東部地域を移動する国内外の観光客や物流量などは増加している。一方で、本市が「通過都市」になってしまう可能性もあり、本市に滞留してもらうための対策をとることが喫緊の課題となっている。

このような背景を踏まえて、本市は、博多～大分間の間、多くの利用者がある古賀サービスエリアと別府湾サービスエリアの間に位置する今川PAを活かし、本市の玄関口を整備することを発意したところであり、本市の地域資源を活かし、交流拠点において様々な交流・にぎわい（市民、市内外の事業者や生産者、高速道路を利用する国内外の観光客、物流事業者等々）を生み出すことで、本市全体の魅力をさらに向上させることを企図している。

■交流人口の取り込み・通過都市化への対策

東九州自動車道の開通により、九州北東部地域を移動する国内外の観光客や物流量などは増加している。一方で、本市が「通過都市」になってしまう可能性もあり、本市に滞留してもらうための対策が課題となっている。

交流人口を取り込むためには情報発信が不可欠であるが、現状は京築地域全体でイベント等のソフト事業は実施しているものの、情報発信の拠点となる場所がなく、PRが不十分であることが課題である。

■賑わいがもたらす地域力・創造力の活用と醸成

本市及び周辺地域は、前述の通り豊富な観光資源を有しており、また、様々なイベントを通じた賑わいによって、地域力・創造力を高めることで、本市全体の活性化につなげていくしかなければ必要となっている。

生産年齢人口の流出を防ぎ、定住人口を増やすためには、市内に魅力的な雇用の場が必要である。そのためには、地域力・創造力を活用した新たな産業の育成、伝統的な農業・漁業の振興に加え、新たな企業の誘致等を図っていく必要がある。

■市民のQOLの向上

暮らす場所としての魅力を上げるために、市内に不足している、あらゆる年代の市民が豊かな時間を過ごすことのできる憩いの空間が必要である。特に、市民ワークショップでは、家族連れや若者が集い、やすらぎ、交流・活動することによって、市民生活の向上に資する新たな空間が必要との声が多く聞かれた。

■北東部九州の求心力の向上

本市は、「京都（みやこ）平野」と呼ばれるように、早くから開けた地域として重要な役割を果たしてきており、京築地域の中心地として、また、近年自動車産業を中心に全国でも有数の工業集積地となった九州北東部地域の中央に位置する拠点都市として、広域的な役割・位置づけが高まっている。

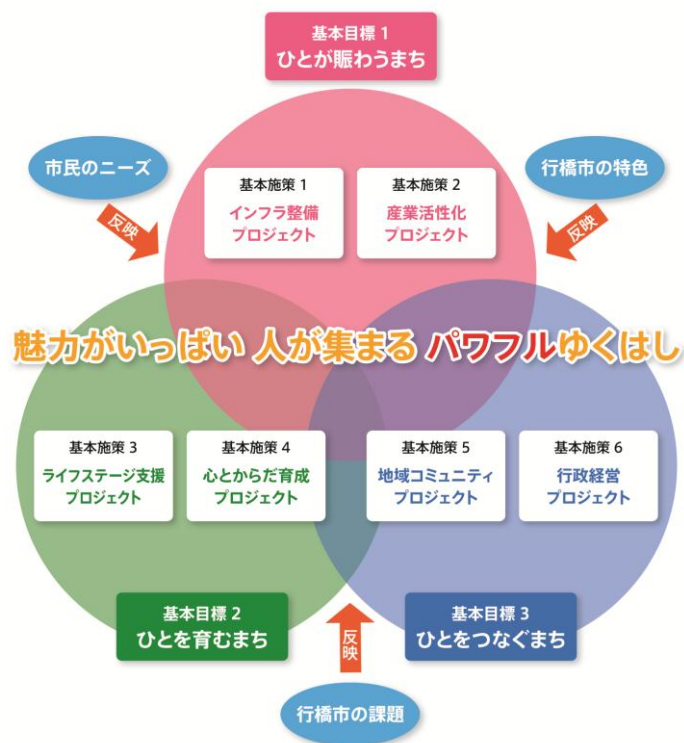
今川 PA・SIC は東九州自動車道経由のルート上、中間地点として位置づけられることから、北東部九州における高速道路網の玄関口としての役割を果たし、その価値を最大限高めることで、沿線自治体を牽引することが期待される。

②上位計画との関連性

ア 第5次行橋市総合計画（平成24年3月策定）

本市は「第5次行橋市総合計画」において、平成24年度から平成33年度にかけて目指していく将来都市像として、「魅力がいっぱい人が集まるパワフルゆくはし」を掲げている。また、将来都市像の実現に向け、3つの基本目標、6つの基本施策を定めている。

本事業は、第5次行橋市総合計画において、基本目標1「ひとが賑わうまち」の中に位置づけられる。本事業により「まちの都市基盤、道路交通基盤など交流と定住を支える基盤づくりを進め」、「人・物・情報が集まり交流する賑わいのあるまちづくり」の実現を目指している。



イ 第5次行橋市総合計画 後期基本計画（平成29年3月策定）

後期基本計画は、第5次行橋市総合計画に基づき、平成29年度から平成33年度の新たなまちづくりの指針を定めたものである。本事業に関連する施策等としては、以下の内容が挙げられる。

【基本施策1：インフラ整備プロジェクト】

- ・「1. 適正な土地利用の推進」の主要施策として、「都市計画マスタープラン等に沿ったまちづくり」「用途地域の見直し」（駅を中心とする中心市街地や東九州自動車道及び国道201号バイパス沿線など、状況の変化や将来のまちづくりに合った用途地域の見直しを図り、適切な土地利用の誘導を行う）を掲げている。

【基本施策2：産業活性化プロジェクト】

- ・「1. 農業の振興」の主要施策として、「農産物の地産地消の推進」（市内外に地場産の流通経路構築や直販体制の充実）「特産品の加工品開発と販路拡大」（いちじく、菜種等の加工品開発、高付加価値化と販路拡大、キウイフルーツの産地化）を掲げている。
- ・「2. 水産業の振興」の主要施策として、「販売力強化と流通の効率化・高度化」（魚市場を流通拠点とし、多様な流通経路の構築による販売力の強化、情報インフラを活用した販路拡大）を掲げている。
- ・「4. 工業の振興と企業誘致の推進」の主要施策として、「企業誘致の推進」「産学官の連携強化」（西日本工業大学や福岡県中小企業振興センターなどとの連携による技術支援、経営改善、共同研究などの推進）「雇用対策の推進」を掲げている。
- ・「5. 観光の振興」の主要施策として、「特産品の開発」を掲げている。

ウ 行橋市都市計画マスタープラン（平成 27 年 3 月策定）

行橋市都市計画マスタープランの計画期間は、概ね 20 年先を見据えた計画とするため、基準年次を策定年次である平成 27 年（2015 年）とし、平成 47 年（2035 年）までである。

マスタープランでは、本市内の地域別に地域の将来像及び地域づくりの方針を定めており、本事業の対象予定エリアが含まれる泉・今川地域の将来像は、下図のとおりである。

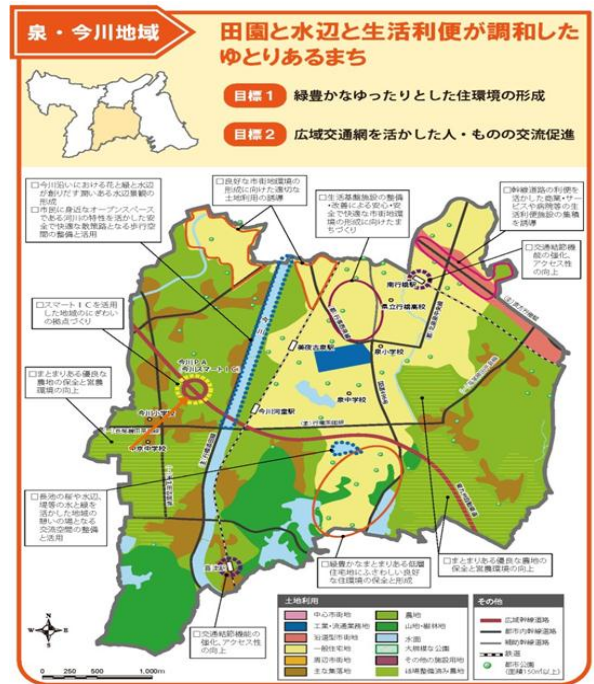
今川 PA における SIC の活用により、地域のにぎわい拠点を形成することで、地域づくり目標 2（広域交通網を活かした人・ものの交流促進）の達成に寄与することが期待される。

<将来都市像>

魅力がいっぱい 人が集まる パワフル ゆくはし

<都市づくりの基本方針>

<p>基本方針 1 京築地域の核都市にふさわしい魅力とまとまりある市街地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地の機能集積と魅力の醸成 ● 土地利用コントロールによる社会ストックとなる開発の誘導と無秩序な開発の拡散の抑制 ● 公共交通の利便性の向上 	<p>基本方針 2 広域交通網と地域資源を活かした産業力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広域交通網・産業を支える幹線道路等の整備 ● 企業誘致による産業力の強化 ● 歴史・文化等の資源、農業・漁業等の産業を活かした新たな産業の創出（観光活性化）
<p>基本方針 3 暮らしにやすらぎと豊かさを彩る水と緑豊かな住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地内における多様な緑とオープンスペースの創出 ● 河川・ため池等の身近な水辺の整備・活用 ● 美しい自然や里の風景の保全 	<p>基本方針 4 災害等に備えた安心して暮らせる都市インフラの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誰もが安心して安全かつ快適に住み続けられる都市インフラの整備と維持 ● 災害に備えた都市基盤の形成



エ 行橋市立地適正化計画（平成31年3月策定予定）

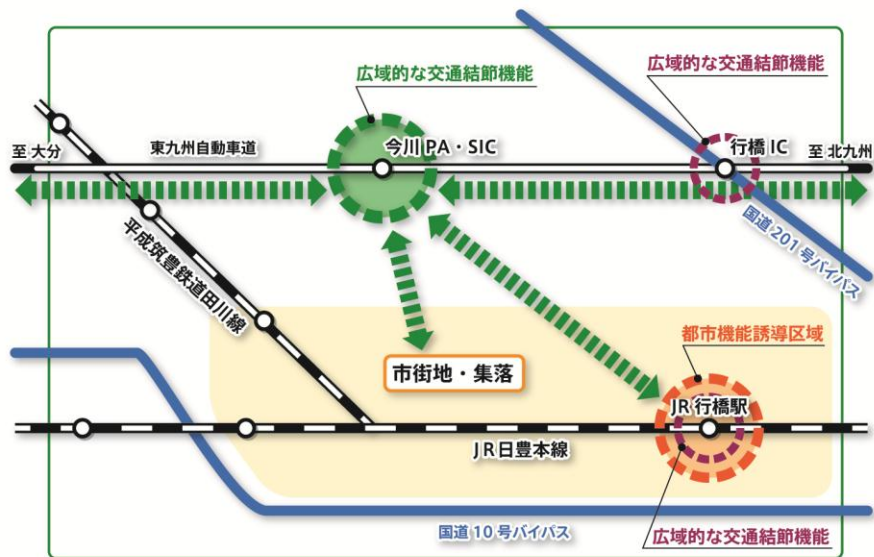
行橋市都市計画マスタープランの重点的な取組みである「集約型都市づくりの推進（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）」の実現に向けた施策のひとつとして、本市では拡散型の都市構造から集約型の都市構造への転換を図り、効率的で持続可能な都市づくりを推進する「立地適正化計画」を策定する。

本計画においては、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心部に誘導し、集約することによって居住誘導区域全域に効率的に都市的なサービスを図る「都市機能誘導区域」と、将来的に人口減少となった場合においても、一定の人口密度を維持することで、市民生活やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として「居住誘導区域」を定めることとしている。

将来的に目指すべき都市の姿として、下図のとおり各拠点の位置づけを整理する。本市の拠点となるのは行橋駅周辺の中心市街地であり、都市機能誘導区域も同エリアに設定されている。また、居住誘導区域も都市機能誘導区域を含む範囲で今後設定する予定である。

今川PA周辺は、都市機能誘導区域外であり、行橋インターチェンジとともに、広域的な交通結節機能を生かした産業集積や観光・交流の拠点を形成するエリアと位置づけられている。本事業の導入機能検討の際には、教育施設や文化施設といった都市機能を誘導する都市機能誘導区域との役割分担、連携を考慮する必要がある。

<将来都市構造>



オ 行橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 29 年 3 月改訂）

国においては、少子高齢化・人口減少というわが国が直面する大きな課題に対して政府が一体となって取り組み、各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生することを目指すため、内閣総理大臣を本部長とする「まち・ひと・しごと創生本部」が設置され、平成 26 年 12 月に人口の現状と将来の展望を示す「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定された。

本市においても、少子高齢化・人口減少問題に対応すべく、平成 27 年度に行橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定した。計画期間は平成 27 年度から 31 年度までの 5 年間である。

【基本方針】

- ・ 子育てのしやすい環境を整えること
- ・ 生涯を通じて住みやすい環境を整えること
- ・ 働く場所の確保や充実
- ・ 交流人口の増加
- ・ 防災・防犯（安全・安心）の推進

【基本目標と施策内容（本事業に関連する箇所）】

- ・ 人を惹きつける学びあふれるまち～地方への新しい人の流れをつくる～
- ・ 子どもの育みを支えるまち～若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる～
- ・ 地域を支えあい、交流しあうまち～時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに地域と地域を連携する～

③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

今川 PA 活用に係るこれまでの検討経緯を以下に示す。

時期	内容
H26. 12	今川 PA 供用開始
H27. 9	国土交通省（道路局）「高速道路の SA、PA を地域の核とするモデル箇所」募集に企画提案書提出
H28. 4	東九州自動車道（北九州～宮崎間）全線開通
H28. 6	国土交通省（道路局）HP「高速道路の SA、PA を活用した地域の活性化」～取り組み箇所の公表～
H28. 11	「道の駅促進協議会」発足
H29. 3	立地適正化計画策定（PA 周辺を交通交流拠点）に位置付け

④当該事業の発案経緯

現在、全国の自治体が人口減少局面に入り、高齢化も急速に進んでいる。人口減少は、地方財政にも大きな影響を及ぼし、人口減少とそれに伴う地域経済活動の縮小によって、自治体の税収は減少する。その一方で、高齢化の進行から社会保障費の増加が見込まれており、地方財政はますます厳しさを増していくことが予想され、こうした状況が続いた場合、それまで受けられていた行政サービスが廃止又は有料化されるといった場合が生じることも考えられ、結果として市民にとって生活利便性が低下し、さらなる人口減少が見込まれ、悪循環になることが懸念される。

当市では、東九州自動車道行橋 IC、今川 PA、今川 SIC、国道 201 号バイパス等の整備が終了し、市内のインフラ環境が大きく変化したことから、人口は、ここ数年微増傾向にある。

しかしながら、高速道路網の充実、観光日程の短縮化や観光範囲の広域化をもたらし、高速道路沿線上の自治体であるがゆえの「通過都市」対策も早急に求められることとなったため、発案されたものである。

1-5 検討体制の整備

①庁内の検討体制

事業の発案段階では、総務部秘書室（政策調整官 1 名、担当者 1 名）を中心にプロジェクトを進めてきたが、後期基本計画のスタートと同時に、都市整備部都市政策課内に、専属部署（PA 事業推進室）を新たに設置（室長 1 名、担当者 1 名）し、当該部署を中心に事業化検討を行っている。

また、平成 29 年 10 月より副市長（福岡県より出向）をトップとした関連部署によるパートナーシップを立ち上げ、庁内における情報の共有、事業化への課題解決等を図っている。

②民間の関係者との協力体制

先導的官民連携支援事業への応募を皮切りに、当市では新たな官民連携のあり方等を議論するため、地元企業や団体を中心とした産業界連携会議を発足させた。

当該会議は総務部秘書室が事務局として運営しており、当市が行う事業の内容（構想段階のものを含む。）について、民間事業からの意見を聴取し、かつ、官民連携ができる部分を議論する場として位置づけている。

当面は、当該事業の内容について議論することとしているが、企業の主たる事業（特に自動車産業やロボット製造業などの B to B）によって、地域貢献の枠組み内での連携にとどまってしまうことが課題となっている。

また、当該事業の発案前から地元区長会を中心に、「道の駅建設促進協議会」が設立され、現在では市内全域の区長が役員として加入している。当市が検討している導入機能の 1 つである道の駅について議論する際は、当協議会において意見を聴取することとしている。

2. 当該事業の概要

2-1 対象地の概要

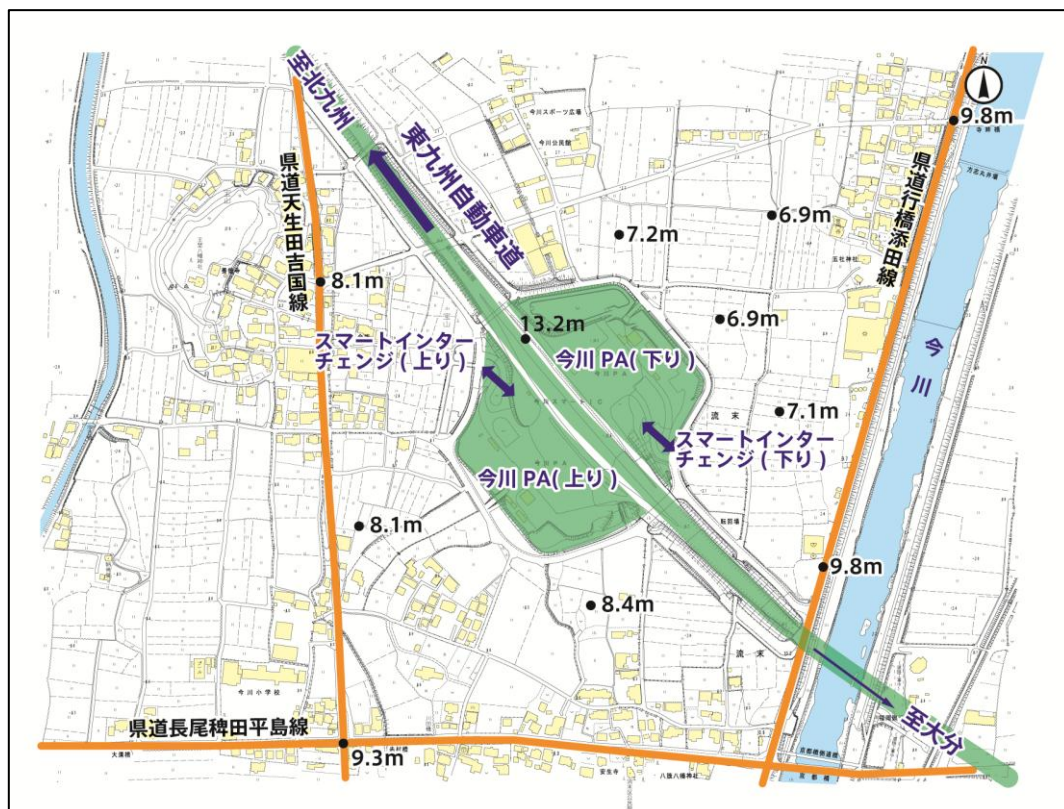
①対象地の状況

拠点を整備するにあたって、今川PAの立地ポテンシャルを最大限に活かすため、今川PAに隣接した地域を候補地として検討した。

今川PA周辺は、一部に住宅地の介在があるものの、その大部分が水田を中心とした農地として利用されており、起伏の少ない平坦地である。標高をみると、今川PAとの高低差が5m～6m程度あり、また、今川PA東側は西側に比べ低地(高低差1.0m程度)となっている。

今川PA東側には、周防灘に流れ込む二級河川今川及び県道行橋添田線があり、県道行橋添田線との高低差は3m程度ある。

今川PA西側から南側にかけては県道天生田吉国線と県道長尾稗田平島線があり、県道長尾稗田平島線沿道には、比較的多まった宅地が見られる。



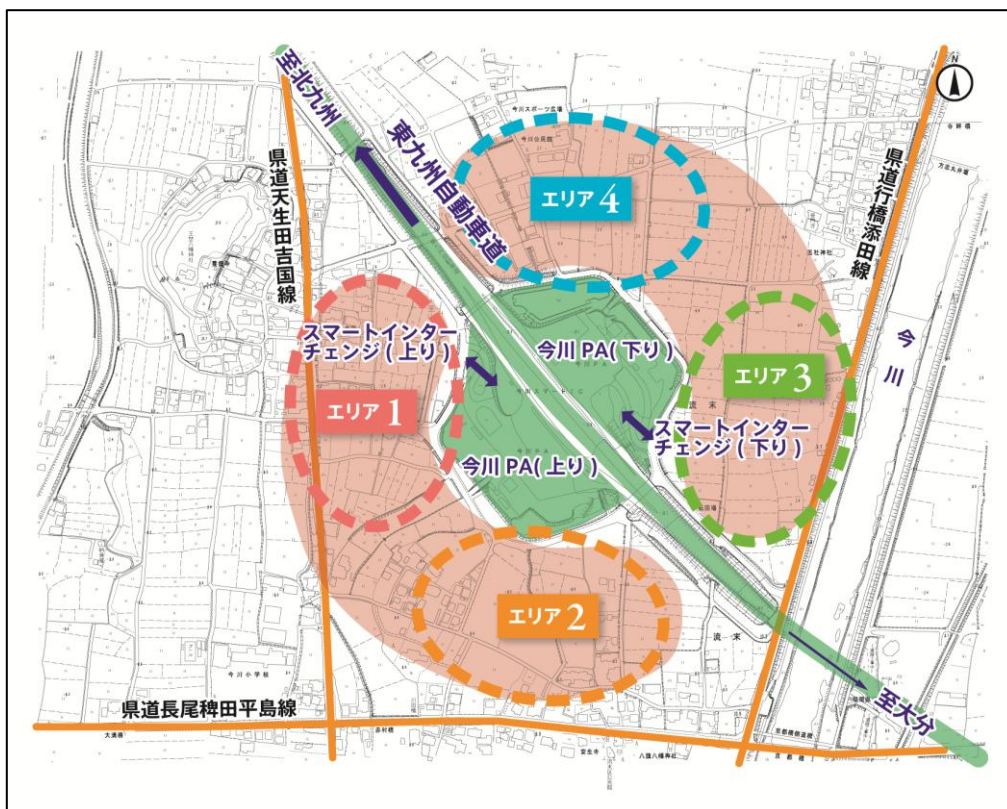
▲ 今川 PA 周辺の状況

②対象候補地における整備上の留意点

前項で整理した今川PA周辺の状況を勘案すると、下図のように対象候補地は大きく4つのエリアに区分することができる。ここでは、候補地を検討するために、それぞれのエリアごとに留意すべき事項について整理する。

各エリアとも、住宅が少ないことから、補償費や用地費が低く抑えられ、かつ、住環境への影響が小さいと考えられる。また、エリア①、エリア②及びエリア③は主要道路である県道に隣接していることから、アクセス条件が整っており、特に、エリア①及びエリア③は、今川SICの出入口に隣接しているため、東九州自動車道利用者の取込みに優位と言える。

防災上の観点として、洪水等による災害被害を極力避けるため、標高の高い場所を選定することが良いと考えられるが、水田として利用されていることもあり、どのエリアも低地にある。そのなかでも今川PA西側にあるエリア①及びエリア②は西側に比べ1m程度高い位置にあり、東側より優位と考えられる。ただ、エリア③については県道の高さまでの嵩上げを行うとすれば、今川に面していることや、周辺地より高い位置となるため、周辺からの視認性もよく、また眺望の面でも優位であると考えられる。



▲候補地の位置

▼対象候補地の整備上の留意点

エリア名	整備上の留意点	
エリア 1	県道天生田吉国線に隣接し、今川 SIC (上り) 出入りに面したエリア	
	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道及び SIC 出入口に隣接しアクセスが良い ・ 東側エリアよりも標高が高いため、水害防災上優位である
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地の介在が見られ、また、道路等に囲まれているため、整備範囲が制限される
エリア 2	県道長尾稗田平島線及び県道天生田吉国線に隣接したエリア	
	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道 2 路線が近く、アクセスが良い ・ 東側エリアよりも標高が高いため、水害防災上優位である
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接県道に宅地が張り付いており円滑な整備が難しい ・ 宅地の介在が見られ、また、道路等に囲まれているため、整備範囲が制限される
エリア 3	県道行橋添田線に隣接し、今川 SIC (下り) 出入りに面したエリア	
	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道及び SIC 出入口に隣接しアクセスが良い ・ 二級河川今川に面し景観がよい
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道との高低差 (△ 2.5 ~ 3m) が大きく、大規模な盛土による整備が必要となる ・ 東九州自動車道東側は西側に比べ低地であるため、水害時には周辺が水没し孤立することが懸念される
エリア 4	今川パーキングエリア北側の農地で市道を含むエリア	
	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備に支障となる宅地が少なく、他エリアに比べ整備範囲に自由度がある
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東九州自動車道東側は西側に比べ低地であるため、水害時には周辺が水没し孤立することが懸念される ・ 主要道路に面していないためアクセス条件が悪い

今後、候補となるエリアのそれぞれのメリット・デメリットを多角的な視点から比較検討し、関係者と協議のうえ、本事業に適切な敷地範囲を総合的に判断する。

2-2 当該事業の必要性

本事業の実施により、新たな「ヒト・モノ・コト」の流れが生まれ、その輪が広がっていくことで、観光資源の活性化、まちの賑わいの向上、新たな産業の創出等、本市全体さらには京築地域全体の成長・発展に、様々なプラスの効果が波及していくことが期待される。プラスの効果には、(1) 短期的に得られる効果と、(2) 中・長期的に得られる効果があり、それぞれが相乗効果的に地域の発展に寄与していくことが期待される。

(1) 短期的な効果

■地域内外の観光客・市民を惹きつけ、交流人口の増加を促す

本市及び京築地域の生産品を買ったり、食べたり、体験できたりする施設の整備とともに、季節に応じた多様なイベントを開催することによって、常に話題に事欠かない、地域内外から注目を集める夢のある交流拠点が実現する。

市民にとっては、ゆったりと余暇を過ごせる「非日常の空間」が生まれ、家族連れや若者が集い、やすらぎ、交流する新たな価値空間が生まれる。また、災害発生時の広域的な防災拠点として位置づけられる場とすることで、市民を含めた利用者が安心・安全に過ごせるようになる。

■拠点で生まれた楽しさ・賑わいが地域に波及し、好循環を生み出す

市民を含めた利用者が新たな拠点で交流・活動することで、日々の暮らしの楽しさや賑わいが向上し、本市が、より暮らしやすい市民の笑顔があふれるまちになることが期待される。また、本事業に地域内の企業の積極的な参画等を促すことで、拠点で生まれる経済活動が地域全体に波及し、市民の生きがいや日々の活力が増えていくと想定される。

その結果、本市のさらなる魅力向上への好循環が創出され、さらに多くの人々が「住み続けたいまち」と感じる地域の資源がどんどん生まれ、豊かな地域力を育み、急激な人口減少の備えとなる。

(2) 中・長期的な効果

■積極的な情報発信によって本市の認知度・ブランド力が高まる

本市及び京築地域の豊富な観光資源や住みやすさなど、まち・地域としての多様な魅力を、積極的かつ効果的に発信・PRしていくことで、さらに多くの人に本市及び京築地域のことを知ってもらい、本地域に訪れる機会・住む機会・働く機会を増やすこと期待される。さらに、本市の認知度・ブランド力が高まることによって、市民のシビック・プライドが高まるとともに、地域外からも魅力的なまちとして選ばれることで、定住人口の増加が促され、地域全体の持続的な発展につながることを期待される。

■新たなチャンスが産業を活性化し、地域の持続可能な発展に貢献する

拠点を、既存産業の六次産業化や販路開拓、新商品開発等の支援の場として活用することで、新たなビジネスチャンスやイノベーションが生まれ、本市の産業が活性化する。

産業の活性化は魅力的な雇用の創出につながり、チャレンジできる場所としての求心力が高まることで、本市及び京築地域に若者を中心とした優れた人材の集積を促し、北部九州交通網の要衝の地として、京築地域全体の経済発展を長い将来にわたって牽引する存在となる。

2-3 施設機能の検討

①地域住民や関係者のニーズ等の整理

本事業の実現に向けて、本事業の情報を市民に周知するとともに、市民からの意見を反映させた基本構想とすることを目的として全3回の市民ワークショップを開催した。ワークショップで出た意見は策定委員会に伝えられ、基本構想に反映されている。

回	開催日程	テーマ	参加者数
第1回	平成29年10月17日	「交流拠点ってどんなところ？」	18名
第2回	平成29年11月9日	「交流拠点の夢を描こう」	19名
第3回	平成29年11月28日	「交流拠点によってどんな変化があるだろう？」	17名

市民ワークショップで参加者から出たコンセプト案や導入機能に関するニーズとしては、以下のようなものが挙げられた。(第2回ワークショップふりかえり資料)

拠点のコンセプト

1班	京築とつながろう～青い山と海に囲まれた自然豊かな郷土～
2班	時間を使う、お金を使う～ここから始まる 優雅な無駄～
3班	「う」ごきまり 「れ」あものであい 「い」 みんないっしょに 「い」 つてもおる
4班	ドキドキ ワクワク～出会いが生まれる 京築ブランド～

誰のための拠点？

拠点到誰が来てくれるだろう？そして、どんなふうに喜んでもらえる拠点になるだろう？ということ想像し、たくさんアイデアを出していただきました。

行橋市外の人

九州や全国の若い人

- ✓ 科学に興味がある人が新技術に触れられる
- ✓ 非日常の体験ができる

旅行者・観光客・外国人

- ✓ 「ここにしかないもの」に触れられる

市内・市外どちらにも当てはまる人

子ども連れの家族

- ✓ 一日中いられる
- ✓ 体をいっぱい動かせる

カップル・女性

- ✓ デートコースに使える

音楽好きな人

- ✓ アーティストに会える

ビジネスマン

- ✓ ビジネスチャンスになる

こんな施設がほしい！

来訪者に喜んでもらえる拠点にするために必要な施設を、アイデアとして出た数が多い順にランキング形式で発表します。

第1位 遊具・アスレチック 第2位 物産館 第3位 季節の花々

第4位 (以下同率)

広い駐車場、素敵なトイレ、ステージ、日産車の体験、芝生、おしゃれで美味しいレストラン・カフェ、SNSブームに乗れる場所

第5位 (以下同率)

周辺の景観を活かした施設、レジャー施設、コワーキングスペース、イルミネーション、観光案内所、動物園、ドッグラン

こんな取組が必要！

来訪者に喜んでもらえる拠点にするために必要な取組を、アイデアとして出た数が多い順にランキング形式で発表します。

第1位 イベント 第2位 いろいろな体験 第3位 ご当地食材の活用

アーティストの誘致、季節感があるもの、地域が盛り上がるもの


日産車試乗、収穫体験、地域の人との触れ合い

第4位 (以下同率)

行橋ブランド力の向上、効果的なPR、京築地域としての取り組み、良好なアクセス性、長時間滞在ができるしかり、眺望、ママさんマルシェ

拠点のマップ

各班でどんな拠点にしたいか、イラストを使って施設のマップを作成しました。それぞれの工夫が凝らされた素敵なマップができました！



②施設機能等の整理

市民ワークショップを踏まえて、基本構想検討委員会において示された本事業の方向性・コンセプトは以下の通り。なお、導入機能・施設規模等については、市民ワークショップの内容で確認されたニーズも踏まえつつ、本調査における市場調査によって具体的な検討を行うため、4章でとりまとめる。

ア 本事業の方向性

今川PAは、本市以北及び以南を結ぶ北部九州道路網の重要な結節点であり、九州全域という広域からの需要を受け入れる玄関口としての機能を担っている。このような広域集客拠点は、これまでに本市にはなかった新たな空間として、市内外の人の新たな交流を創出するような場となることが期待される。本市及びこの拠点の立地特性を活かし、「通過都市」化を防ぐために、以下に掲げる4つの方向性に基づいて本拠点の整備を進めることとする。

■ 地域内外から人を惹きつける場づくり

本市及び京築地域の豊富な観光資源などを活かし、県内外から人が集まるような場をつくる。特に、本拠点がなければ本市を通過してしまうであろう高速道路利用者が本市の魅力に触れるきっかけとすることで、より多くの人を惹きつける場とする。

■ 人々がつながることで、新たな地域力を育む場づくり

九州全域にネットワーク化された高速道路網と密接につながっている立地特性を最大限に活用し、世界と本市をつなぐ結び目として機能するためのしゅみを備える。また、市内と市外がつながる場として、地域内外の資源や人材の交流を加速させることにより、本市の観光資源だけにとどまらない広域的な魅力を創出し、全国または世界で活躍する地域力を醸成する。

■ 市民が憩える場づくり

「非日常空間」としての魅力につながるような、市民が集い、ゆったりと余暇を過ごせるような場をつくる。また、高速道路利用者も快適に休憩がとれるような場とする。

■ 本市・京築地域の魅力を発信し、地域全体の将来を牽引する場づくり

本事業により生み出される賑わいが市内及び京築地域全体に広がるよう、本市及び京築地域の魅力を発信する拠点を整備する。本市及び京築地域の特性を活かして高い付加価値を創出し、周辺地域のみならず九州全体にまでその波及効果を及ぼすことにより、京築地域全体の将来を牽引する場所として強固なリーダーシップを発揮することができる場とする。

イ 本事業のコンセプト（案）

本事業の目指すべき方向性を踏まえた拠点の整備は、新たな賑わいを通じて本市全体の活性化を目指していることから、中心市街地との差別化が必要であり、かつ、お互いにとって相乗効果を見出される関係でなければならない。

本事業の基本構想では、事業コンセプトを設定するにあたり、拠点と中心市街地の関係性について整理した。

中心市街地は、主要公共交通機関である JR 行橋駅を玄関口（ゲートウェイ）として、商業・業務・文化・公共公益施設等の多様な都市機能の集積や、中高層住宅の立地を誘導することによる「まちなか居住」を促進することにより、コンパクトシティの趣旨を加味した日常空間としての機能の向上を目指している。

一方、本事業によって整備する拠点は、高速道路ネットワークに通じる今川 PA・SIC を、JR 行橋駅と両輪の玄関口（ダブルゲートウェイ）として位置づけ、東九州自動車道開通の機運を最大限活用した余暇・非日常的な空間を提供する機能の向上を目指すとともに、ダブルエンジンの関係を築いていく。

以上のような位置付けを前提として、本事業の基本構想において事業コンセプトを以下のとおり設定した。

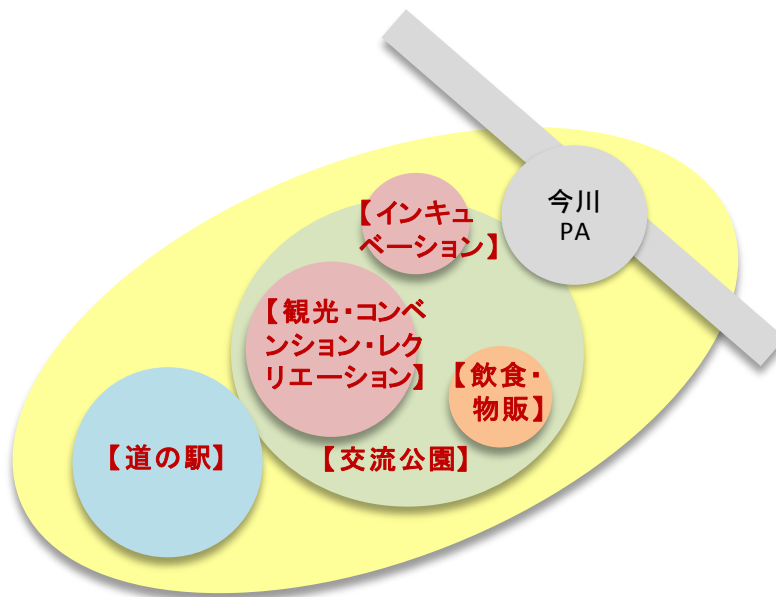
**訪れる人すべてに豊かな時間と空間を提供するエントランス・ガーデン
～新たな賑わいの創出と地域力・創造力を発信する交流拠点へ～**

このコンセプトに基づき、東九州自動車道の開通をはじめとする交通環境の改善や観光客の増加といったチャンスを活かし、本拠点に新たな賑わいを生み出すことで交流人口を増やし、長期的に持続可能な発展を目指すこととする。

ウ 導入機能のイメージ

本事業のコンセプトを実現するために必要な機能として、まずは下図に示すとおり、【道の駅】、【インキュベーション・チャレンジショップ】、【観光・コンベンション・レクリエーション】、【飲食・物販】、【交流公園】といった機能を選択肢として掲げることとした。ただし、次章において示すマーケットサウンディング調査により各機能の実現性や民間の参画意欲の調査結果を踏まえて、施設配置や動線計画の対象とする施設を絞り込む。

【導入機能のイメージ】



3. 本調査の内容

3-1 マーケットサウディング調査内容

①実施目的

(仮称)行橋市交通交流拠点(今川 PA)整備事業における基本構想・基本計画を検討するにあたって、以下の内容について民間事業者等の認識・意見を把握することを目的として実施した。

- ・ 事業の概要について
- ・ 事業スキーム(事業方式、事業形態等)について
- ・ 想定される施設利用の需要について
- ・ 本事業への参画可能性、その他事業の実現に向けた課題

②実施内容

本検討においては、調査手法として、マーケットサウディングを採用した。

ア 実施方法

調査は、平成29年11月21日から平成30年1月25日にわたって実施した。調査の対象企業の募集にあたっては、本市のホームページ上での調査情報の公開による公募型と、地元の地方銀行であり、民間企業との幅広いネットワークを有する福岡銀行の協力を得て個別にヒアリングを依頼することによる募集の、2手法を併用した。聞き取り調査は、1時間程度で、対象者ごとに個別の対面方式により実施した。

実施方法

段階	内容
公募型サウディング募集の公表(市ホームページ)	<ul style="list-style-type: none">・ 調査の実施方法の他、これまでの検討状況(後述の「事業概要(案)」のうち、一般公開可能な情報)を公開・ 希望者からの申込制による受付
応募企業への情報提供	<ul style="list-style-type: none">・ 応募があった企業に対して、以下2つの資料を提供<ul style="list-style-type: none">①事業概要(案)②質問事項
サウディング調査の実施	<ul style="list-style-type: none">・ 実施方法：個別の対面による・ 所要時間：1時間程度
結果のとりまとめ	

調査対象企業に事前に配布した事業概要（案）は、主に下記の項目について説明するものである。事業概要（案）は資料1に添付する。

事業概要書の概要

<ul style="list-style-type: none"> ・対象地の概要 ・事業の背景、目的 ・周辺の状況 ・導入を検討している機能及びサービス（案） ・想定される事業スキーム ・事業者の公募方法
--

このうち、導入を検討している機能及びサービス（案）は下表のとおりである。なお、マーケットサウンディング実施時点での施設内容はあくまでも案であり、調査の実施結果（及び並行して策定中の基本構想）を踏まえて決定することとした。

導入を検討している機能及びサービス（案）

機能	施設	提供するサービス
MICE 機能	ミニコンベンションホール	<ul style="list-style-type: none"> ・北九州市の大型コンベンションホールに対して、小回りの効く規模でのニーズ対応 <ul style="list-style-type: none"> ➢（例）商談会・展示会・セミナー・研修会・総会・入社式など ・多角的なニーズへの対応 <ul style="list-style-type: none"> ➢（例）パーティー・芝生公園とホールを利用した結婚式・顔合わせなど
	貸会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・ミニコンベンションホールと連携した利用 ・市民活動に活用することでコミュニティの形成を支援
インキュベーション機能	スーパーチャレンジショップ（SCS）	<ul style="list-style-type: none"> ・調理師専門学校と連携した実践の場として、ダイニングを設置 ・京築の素材を活かした地産地消メニューの導入と流通促進 ・本市による就職支援（証明書の発行等） ・他施設との連携による特産品の開発 ・昼間と夜間でのイメージチェンジ営業
	インキュベーション施設	<ul style="list-style-type: none"> ・起業支援用の貸オフィスを設置 ・ミニコンベンションホール、会議室等とも連携してビジネス機会を提供
飲食・物販機能	カフェ（テナント）	<ul style="list-style-type: none"> ・若年層に人気のブランド化された企業の誘致 ・ドッグランとの相乗的な利用を検討
	物販店舗（土産コーナー、特産品等販売所、免税店等）	<ul style="list-style-type: none"> ・京築の特産品を揃えた土産コーナーの整備 ・周辺自治体との共同経営 ・SCSとの連携による特産品の開発 ・既存の協会や物販関係企業の集約 ・インバウンドに対応した免税店等の店舗

レクリエーション機能	交流公園（イベント広場）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場の整備 ・ 旅行中の家族のリフレッシュ空間、周辺地域の交流空間となるオープンスペースとして開放 ・ 週末に行う様々なイベントによる集客 <ul style="list-style-type: none"> ➢ （例）食文化を中心としたグランプリ、フェスティバル ・ 季節ごとに行う様々なイベントによる集客（昼間・夜間でイメージチェンジ） <ul style="list-style-type: none"> ➢ （例）大人のバーベキュー・ビアガーデン・花見プラン・臨時的な水遊び ・ ミニコンベンションホールと一体化した利用も可能とし、屋外展示会等にも対応
	ドッグラン	<ul style="list-style-type: none"> ・ ペットとの旅行者をターゲットとした開放空間 ・ カフェのテラス等を利用した相乗効果を検討 ・ ペットの飼い主同士の交流空間を演出
	温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民及び拠点の利用者がリラックスできる場を提供 ・ 物流事業者等の休憩場所としての利用も想定 ・ 災害時にはお湯を提供
道の駅施設	情報コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内外の観光地やイベント、特産品の紹介など、交流拠点からの波及効果を創出 ・ 渋滞情報など、道路利用者向けの情報を提供（道の駅としての機能）
	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅として、24時間365日使用できるトイレを提供
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅として、24時間365日使用できる駐車場を提供 ・ イベントの開催やキッチンカーの展開等、柔軟な利用ができるスペースの提供
防災機能	防災倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者が災害時に必要となる物資を貯蓄
	避難所・物資集積場所	<ul style="list-style-type: none"> ・ ミニコンベンションホールや芝生広場など、災害時に避難所・物資集積場所として使用することを想定した施設の導入
	その他防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自立電源やマンホールトイレ、井戸など、防災拠点として必要な設備の導入を検討

イ サウンディング事業者

本市のホームページにおける公募と地方銀行のネットワークの活用により、以下の 14 者を対象に調査を実施した。特に、直接的な事業参画が期待される開発事業者や店舗開発事業者以外に、広域的な観光振興や東九州自動車道の利用促進といった観点から、バスツアー催行会社にもヒアリングを実施したほか、地域との連携可能性として、栄養・流通・教育系の学校法人ともディスカッションを実施した。

さらに、北九州地域のコンベンション需要を把握するために、参考として、近隣都市の MICE 推進課にヒアリングを行った。

調査対象（民間企業）

業種	ヒアリング対象者
開発事業者	5 社
ツアー会社	4 社
店舗開発	2 社
金融機関	1 行
その他	2 者 (駐車場運営会社、学校法人)

調査対象（その他）

業種	ヒアリング対象者
コンベンション関連	1 者

ウ 聞き取り事項

調査目的に応じて、下表のとおりヒアリング事項を設定した。各対象者の事業内容や専門分野等に合わせて、該当するヒアリング項目に対する意見の聴取を行った。詳細な質問事項については、資料2に質問票を添付する。

ヒアリング事項：調査対象（民間企業）

調査目的	ヒアリング項目
(1) 事業の概要について	<ul style="list-style-type: none">・ 事業の目的・背景、施設内容、業務範囲、事業期間等についての意見・ 施設計画に対する要望・ 拠点整備により期待される地域貢献効果に関する意見
(2) 事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none">・ 想定される事業方式・事業形態に対する意見・ 課題や改善案等がある場合、その内容
(3) 想定される施設利用の需要について	<ul style="list-style-type: none">・ 拠点が整備された場合の利用可能性・ 想定される拠点の利用者、頻度、目的等
(4) 事業への参画可能性、その他課題	<ul style="list-style-type: none">・ 事業への興味、参画意向の有無・ 参画のための条件・ 参画する場合の立場・ その他事業実現に向けた意見、感想

なお、近隣都市の MICE 推進課へのヒアリングにあたっては、コンベンション施設の需要について他の事業者よりも詳細な内容について意見の聞き取りを行う目的のため、別途下表のヒアリング事項を設定した。

ヒアリング事項：調査対象（その他）

<ol style="list-style-type: none">1. 北九州市におけるコンベンション施設の概要・利用状況2. 北九州エリアの企業による利用と外部利用の割合3. 小規模（1000 m²程度）の多目的ホールの利用ニーズの有無4. コンベンション施設の事業性（公設民営の可能性）5. コンベンション施設に併設すべき機能（ホテル・商業施設等）6. その他（配慮すべき事項・ご意見等）

③調査結果

本調査の結果、複数の事業者において本事業に対する興味及び参画意向が存在することが確認されたが、事業概要（案）において示される施設内容及び事業条件において課題や懸念のある点について、以下のとおり指摘があった。

マーケットサウンディングにおける民間事業者からの意見

- ・ 高速道路上の立地は良いので、「+α」の仕掛け次第で寄りたい場所になりうる。
- ・ 条件次第だが、参画意向はある。
- ・ いずれの施設についても、民間がリスクの大部分をとるような、施設整備から維持管理、運営まで含めた独立採算事業とすることは、立地や需要等の条件から困難であり、「整備は公共」、「維持管理・運営は民間」といった役割、リスク分担の工夫が必要である。
- ・ 事業概要（案）の導入機能として、温浴施設が含まれているが、需要予測が難しく、公共施設又は民間施設のいずれとして位置づけるにしても、独立採算で十分な事業性を確保することは困難である。
- ・ 事業概要（案）の導入機能として、MICE機能が含まれているが、独立運営は難しく、一方で市として過大な維持管理、運営費の負担を伴うことも望ましくない。
- ・ 施設の内容が多岐にわたっているため、ターゲットとなる施設利用者の想定が不明確である。十分なサウンディングに基づく施設整備の方向性を検討すべきである。
- ・ 「賢い料金」制度導入が成功の鍵となると思われる。
- ・ 導入機能については、民間事業者の活力を最大限引き出せるよう、絞るか、自由提案としていただきたい。
- ・ 導入施設の内容が必要以上に多岐にわたると、投資も大きくなり、参画が難しくなる。

以上より、本調査においては、複数の民間事業者等による事業への参画意向や施設の利用ニーズは存在するが、一部要件の見直しが必要であるとの結論に至った。具体的には、以下の修正を行うこととした。

マーケットサウンディングを受けた整備方針の修正点

- ・ 施設については、基本的には公共による整備費負担を前提とし、維持管理、運営費については、公共が費用負担する部分と、民間の裁量で利用者からの収入によって運営を行う部分に分けて検討するなど、官民連携にあたってのリスク負担を検討する。
- ・ 事業条件を明確にしたうえで、さらなるサウンディングの実施等により、官民双方にとって、望ましいリスク分担となるよう引き続き検討する。
- ・ 各機能の具体的な施設については、民間事業者の提案によるなど、民間活力を最大限に発揮するために、公募前の対話を通じて、整備すべきと考えられる施設内容を絞り込むことや、整備する施設を民間の自由提案とするというような、多様な公募方法を選択

肢に含めて適切な公募方法を検討する。

- ・ 事業概要（案）のうち、ミニコンベンションホール、貸会議室に変わる施設として、飲食店に併設された「多目的スペース」など、ビジネスミーティングや商談のほか、パーティーやイベントにも活用できる空間の整備を検討する。
- ・ インキュベーション機能は、独立した民間施設としてではなく、また、主に運営段階におけるソフト面で対応する方向とする。
- ・ 施設利用者のターゲットは、高速道路 PA に隣接する立地を活かすという観点では、高速道路を利用する観光客などをメインターゲットとしつつ、地域住民からも憩いの場として愛される場として整備することで、ベースとなる需要の下支えを図る。

4. 事業化検討

4-1 導入機能に関する再整理

市民ワークショップ及びマーケットサウンディングを踏まえて、導入を検討する機能は以下の通りとする。

導入を検討する機能及びサービスと規模（案）

機能	施設	提供するサービス	施設規模の考え方
①道の駅（トイレ・駐車場、インフォメーション機能）	トイレ	・ 道の駅として、24時間365日使用できるトイレを提供	「休憩施設設計要領（平成17年10月 西日本高速道路株式会社）」により、適正規模を算出
	駐車場	・ 道の駅として、24時間365日使用できる駐車場を提供 ・ イベントの開催やキッチンカーの展開等、柔軟な利用ができるスペースの提供	
	情報コーナー	・ 市内外の観光地やイベント、特産品の紹介など、交流拠点からの波及効果を創出 ・ 渋滞情報など、道路利用者向けの情報を提供（道の駅としての機能）	
②公園機能・防災機能	交流公園（イベント広場）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場の整備 ・ 旅行中の家族のリフレッシュ空間、周辺地域の交流空間となるオープンスペースとして開放 ・ 週末に行う様々なイベントによる集客 <ul style="list-style-type: none"> ➢ （例）食文化を中心としたグランプリ、フェスティバル ・ 季節ごとに行う様々なイベントによる集客（昼間・夜間でイメージチェンジ） <ul style="list-style-type: none"> ➢ （例）大人のバーベキュー・ビアガーデン・花見プラン・臨時 	敷地条件・交通計画・必要な駐車場規模等を検討の上、設定

機能	施設	提供するサービス	施設規模の考え方
		<p>的な水遊び</p> <ul style="list-style-type: none"> 多目的スペース（⑤）と一体化した利用も可能とし、屋外での催事や展示会等にも対応 	
	ドッグラン	<ul style="list-style-type: none"> ペットとの旅行者をターゲットとした開放空間 カフェのテラス等を利用した相乗効果を検討 ペットの飼い主同士の交流空間を演出 	
	防災倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者が災害時に必要となる物資を貯蓄 	多くの器具、備蓄品等が保管できるよう大型備蓄倉庫の設置を想定
	避難所・物資集積場所	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に避難所・物資集積場所として使用することを想定した施設の導入 	（多目的ホールを活用）
	その他防災設備	<ul style="list-style-type: none"> 自立電源やマンホールトイレ、井戸など、防災拠点として必要な設備の導入を検討 	—
③物販機能（直売所・地元産品販売所等）	物販店舗（土産コーナー、特産品等販売所、免税店等）	<ul style="list-style-type: none"> 京築の特産品を揃えた土産コーナーの整備 他施設との連携による特産品の開発 周辺自治体との共同経営 既存の協会や物販関係企業の集約 インバウンドに対応した免税店等の店舗 	一般的な道の駅や近隣の類似事例等を参考に、下記⑤多目的スペースと合計で1,000㎡程度とする。
④飲食施設	レストラン	<ul style="list-style-type: none"> 京築の素材を活かした地産地消メニューの導入と流通促進 昼間と夜間でのイメージチェンジ営業 	北九州市勝山公園におけるP-PFI事例を参考に、200㎡程度とする。
	カフェ	<ul style="list-style-type: none"> 芝生広場と一体となった憩いの空間を創出 若年層に人気のブランド化された企業の誘致 ドッグランとの相乗的な利用を検討 	
⑤多目的スペース	多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> ビジネスミーティングや商談、パーティーやイベント開催等に活用できるフレキシブルな空間 レストランに併設し、芝生広場にもつながる開放的な空間 	一般的な道の駅や近隣の類似事例等を参考に、合計で上記③物販機能、④飲食施設（レストラン）と合計で1,000㎡程度とする。

4-2 施設計画に関する検討

① 計画敷地の設定

本調査においては、2-1に示した候補対象地のうち、「エリア①」の周辺を計画敷地として仮設定し、検討を進める。具体的には今後関係者等との協議を踏まえてエリアを確定する予定である。

② 各施設の想定面積

4-1に示す「施設規模の考え方」に基づき、各施設の規模を以下のとおりに設定した。

(単位：㎡)

		敷地面積	延床面積
道の駅機能	トイレ	390	322
	駐車場（来訪者用）	3,766	—
	駐車場（身体障害者用）	128	—
	駐輪場	144	—
	駐車場（業務用）	335	—
	休憩所・道路情報提供施設	240	140
公園・防災機能	芝生広場	27,700	—
	防災倉庫	25	—
	災害時等作業スペース	252	—
物販機能	物販店舗	450	270
飲食機能	レストラン	1,002	524
	カフェ	芝生広場に含む	200
多目的スペース	多目的スペース	283	170
その他	付帯施設	550	—
	合計	35,265	1,626

※付帯施設＝電気室、受水槽、浄化槽、倉庫、プロパン庫、凍結防止剤、溶液槽、貯水槽、フラッグポール、ごみ仮置場等

4-3 法令等の整理

①制約となる法令等の解釈

ア 土地収用法上の制約

事業対象地は現在、農地を中心とする民有地であり、事業化にあたっては、土地の購入が必要となる。都市計画上の都市施設として位置付けられる公共事業のための土地の収用の場合、売主の譲渡所得に対して最高 5,000 万円までの特別控除が可能となるため、土地所有者からの同意を得られやすい。しかしながら、民間所有の施設（純粋な民間施設だけでなく、PFI における BOT 施設を含む）を整備する場合、当該敷地の譲渡所得については、特別控除の対象とできないことから、官民が一体となった事業の実施にあたって、公共側が当該敷地を用意することが難しく、民間が自ら取得又は賃借する必要性が生じる。

そのため、民間事業として、施設整備・運営の独立採算が可能であっても、民間が自ら土地を取得又は賃借することが難しい事業の場合には、民間収益施設を純粋な民間施設として整備することが困難となる。

したがって、対象地全体の土地の取得にあたっては、民間が整備・運営する施設を含む施設全体を、何らかの公共施設として位置付ける必要があり、例えば、PFI 法による公共施設との合築とするか、敷地全体を都市公園法上の公園施設として位置付ける必要がある。

イ 農業振興地域の転用に関する制約

事業対象地の一部は、農業振興地域に指定されており、農地の用途への転用が規制されている（原則として県知事の許可が必要）。近年、政府によって、当該規制の緩和が進められているところであるが、実際の転用にあたっては、本事業対象地を、本事業実施のために農地以外に転用する目的の明確化や、都市計画を含む上位計画上の整理・修正等が必要となる。

ウ 高速道路との連結料に係る負担

本事業の発案の経緯は、高速道路ネットワークという既存交通ストックを活用して地域の活性化・交流人口の増加に結び付けることであり、NEXCO 西日本が運営を行う東九州自動車道及び今川 PA とのダイレクトなアクセスが可能であることが、利用者の利便性向上から望ましい。しかし、高速道路や PA との連結にあたっては、高速道路を所有する独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構の承認等の手続きに長期間に要するだけでなく、連結対象者（この場合は市）による連結料の継続的支払いや、需要増加分に対応する追加駐車場の整備等、中小規模の自治体にとっては大きな負担となる等、実現にあたってのハードルが存在する。

そのため、本調査においては、当面、利用者は一度今川 SIC から一般道に出て、本事業対象地にアクセスすることを基本とするが、将来的なアクセスの改善については、引き続き検討すべき事項である。

4-4 事業手法等の検討

①事業手法・スキームの整理

本事業は、複数の機能を有する複合交流拠点を整備する事業であるため、それぞれの機能に関して、適切な事業手法を検討する必要がある。

ア 整備予定の施設・機能

民間事業者へのマーケットサウンディングを踏まえて絞り込んだ導入予定の機能とそれぞれの基本的な方向性、特徴、考慮すべき事項を整理すると以下の通り。

機能	基本的な方向性・特徴・考慮すべき事項
①道の駅（トイレ・駐車場、インフォメーション機能）	<ul style="list-style-type: none"> 外部収入はなく、民間負担による整備・運営は難しいことから、公共施設として整備・維持管理する必要がある。 公園や他の施設と一体的な整備が可能であるほか、公園や他の施設と一体的に維持管理させることで、効率化の余地がある。
②公園機能・防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 外部収入はほとんどなく、民間負担による整備・維持管理は難しいことから、公共施設として整備・維持管理する必要がある。 飲食施設等の民間収益施設と一体的に整備・運営することで、民間の創意工夫や効率化、公園の魅力向上が期待される。
③物販機能（直売所・地元産品販売所等）	<ul style="list-style-type: none"> 収益事業だが、産直品販売等は収益性が低く、独立採算が可能な範囲については、本事業の立地・需要を考慮した検討が必要。 民間の創意工夫を活かした運営・維持管理が期待される。
④飲食施設	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な収益事業だが、独立採算が可能な範囲については、本事業の立地・需要を考慮した検討が必要。 民間の創意工夫を活かした運営・維持管理が期待される。 公園と一体的に整備することで、景観の良さ等の観点から魅力的な施設となる可能性がある。
⑤多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> 利用者から利用料金を徴収する事業であるが、一般的に独立採算での成りは難しいとされる。 民間の創意工夫を活かした運営・維持管理が期待される。 公園との一体感や飲食施設と連携した整備・運営とすることで、多様な使い方が可能となったり、施設としての魅力が向上する可能性がある。

イ 比較検討の対象となる事業手法

比較検討の対象となる事業手法として、以下の選択肢を想定し、各機能への適合度合いを検討する。

手法			説明
公設＋公営			通常の公共事業として、公共が整備・運営（又は単年度委託）する。
公設＋指定管理 （指定管理料あり）			公共が整備した施設を、民間事業者に管理・運営する権限を与える（通常3～5年）
公設＋コンセッション （運営独立採算）			公共が整備した施設を、民間事業者に長期にわたって管理・運営・使用収益する「運営権」を与える
P F I ※	特 定 事 業	サービス購入型	民間事業者が、公共施設の整備・維持管理・運営・資金調達を一体的に長期間行う。民間事業者は、すべて公共からのサービス対価支払いにより費用を回収する。
		混合型	民間事業者が、公共施設の整備・維持管理・運営・資金調達を一体的に長期間行う。民間事業者は、利用者収入及び公共からのサービス対価により費用を回収する。
		独立採算型	民間事業者が、公共施設の整備・維持管理・運営・資金調達を一体的に長期間行う。民間事業者は、利用者収入より費用を回収する。
	付帯事業		公共事業であるPFI事業に付帯する事業として施設内・敷地内等で民間事業者が実施する民間事業。本事業では、公共施設の内部を一部使用させ、収益事業を実施させる想定とする。
公募設置管理制度（P-PFI）			公園部分と、飲食・売店等利用者の利便向上に資する民間収益施設を一体的に整備する手法。
特定公園施設			広場、園路などの公共部分
公募対象公園施設			設置管理許可に基づき設置・運営される民間施設

※施設整備に係る資金調達を民間に実施させない場合は、DBOとなる。

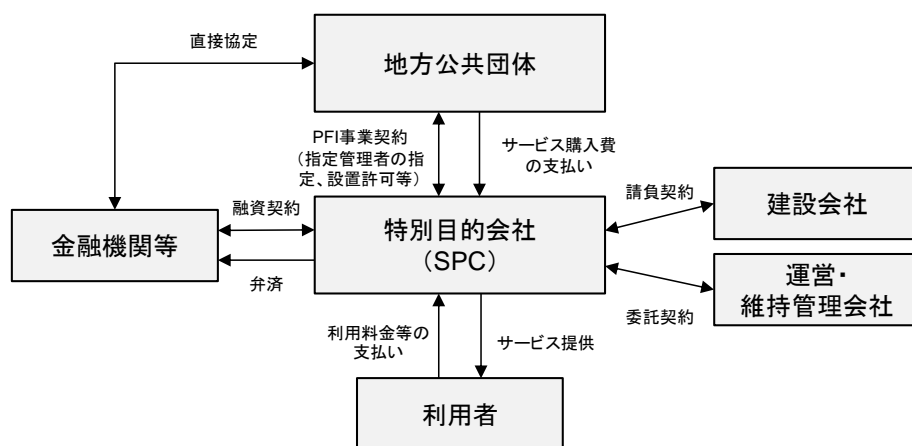
※コンセッションやPFI混合型の場合も、利用料金を徴収する施設の場合は、指定管理者制度を併用することが想定される

■ P F I

「PFI (Private Finance Initiative) 事業」は、PFI 法の手続きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、公園施設の整備・運営維持管理を民間事業者を実施させる手法である。PFI 事業を導入することにより、これまで公共施設等の整備等に当たって、公共が設計、建設及び施設の運営維持管理を別々に発注し、住民等へのサービスを提供していたものを、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供させることで、サービスの低廉化及び質の向上を達成することが期待される。

なお、平成 29 年の都市公園法改正により、長期的な事業運営を安定して行うことができるよう、PFI 法に基づく PFI 事業の設置管理許可期間を最大 30 年まで延伸できる措置を講じている。

【一般的な P F I の事業スキーム】



出所：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

PFI 事業には、公共施設等の所有形態に係る事業方式と SPC の収入に係る支払い方式について、以下の区分がある。

■ PFI の事業方式及び支払い方式

■ 事業方式

BTO方式 (Build-Transfer-Operate)	BOT方式 (Build-Operate-Transfer)	BOO方式 (Build-Operate-Own)	RO方式 (Rehabilitate-Operate)
<ul style="list-style-type: none"> 施設整備後、公共に施設を所有権を移転し、民間事業者等が運営等を行う方式 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備後、民間事業者等が施設を所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、公共に所有権を移転する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、施設を除却して更地返還する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等が施設の改修を行ったのち、当該施設の運営等を行う方式

■ 支払い方式

サービス購入型	独立採算型	混合型
<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備及び運営等の費用を公共からの支払いのみによって回収する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備及び運営等の費用を利用者から収受する利用料金収入によってのみによって回収する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備及び運営等の費用を公共からの支払い及び利用者から収受する利用料金収入によって回収する方式

出所：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

■公募設置管理制度（Park-PFI：P-PFI）

P-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法。

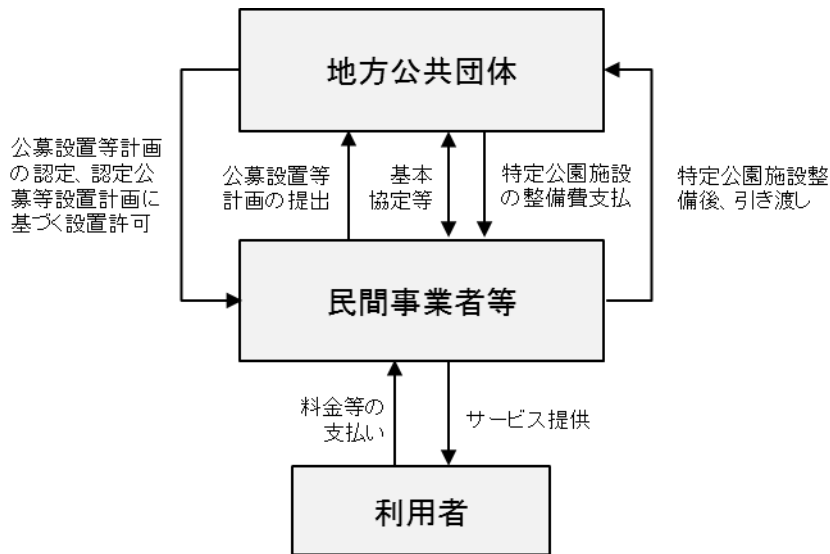
P-PFIを導入することで、民間事業者が公園内に整備する便益施設に係る建蔽率の緩和や設置管理許可期間の延伸、占用物件の特例等が可能となる。

【P-PFIのイメージ】



出所：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

【P-PFIで想定される事業スキーム】



出所：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

4-5 定性評価

①比較対象となる事業手法の絞り込み

各機能の特性（公共性、外部収入の有無、事業性等）踏まえ、以下の通り、理論上適用可能と考えられる事業手法を絞り込んだ。

機能	公設＋ 公営	公設＋ 指定管理	公設＋ コンセッ ション	PFI				P-PFI	
				サービ ス購 入型	混合 型	独立採 算 型	付帯事 業	特定 公園 施設 ※1	公募 対象 公園 施設
①道の駅	○	○	× ※2	○		×		○	×
②公園	○	○	× ※2	○		×		○	×
③物販機能			×				○	○	○
			※3				※4	※5	
④飲食機能			×				○	○	○
			※3				※4	※5	
⑤多目的ス ペース	×	○	○	×	○	×	×	○	×
	※6			※6		※2	※2		※2

※1 P-PFI 制度上は、民間事業者の業務範囲として維持管理を含むことは必須ではないが、本事業では、維持管理も同一事業者に委ねるものとする。

※2 利用料収入が全くない・ほとんどない・少ないことから、独立採算は困難であり、当該スキームは採用困難と判断。

※3 本来民間の収益事業であり、運営段階まで公共事業として実施することは適切でないため、当該スキームは採用困難と判断。

※4 公共施設の内部を一部使用させ、民間収益事業を実施させる想定とする。

※5 市が所有の公園施設の一部として建物を整備し、管理許可によって維持管理・運営させることを想定。ただし、その場合、当該機能以外の機能（あるいは、同機能のうち、少なくとも一部）が、独立した公募対象公園施設として整備されることが、P-PFI 成立の条件となる。（⑤で後述）

※6 利用料金を収受できる事業であり、完全な公共直営またはサービス購入型 PFI とすることは想定されないため、採用しない。

②手法を比較する際の評価の項目

各機能に適切な事業手法について、以下のとおり、①行政の視点、②民間事業者の視点、③利用者・地域の視点の、3つの観点から、総合的に定性評価を行う。

【定性評価の視点】

視点		内容
行政の視点	財政負担の削減	市の財政負担が削減されるか
	事務手続き	市の事務手続きが簡素化されるか
民間の視点	リスク	適切なリスク負担となっているか
	提案自由度	創意工夫に富んだ自由な整備・運営が可能か
	事業採算性	事業採算性が確保されるか
利用者・地域の視点	魅力的な施設	施設面（ハード面）での魅力向上が期待されるか
	魅力的な運営	運営面（ソフト面）での魅力向上が期待されるか

③手法別の期待される効果（各機能別）

機能ごとに、①で絞り込んだ事業手法の候補について、②に挙げた3つの視点から、それぞれ比較検討を行い、総合評価する。

ア 道の駅機能

視点		公設＋公営	公設＋指定管理	PFI（サ購）	P-PFI(特定公園施設)
行政の視点	財政負担の削減	× 通常の公共事業であり費用削減は期待できない	△ 運営面での効率化が期待される	○ 整備・運営面での効率化が期待される	○ 整備・運営面での効率化が期待される
	事務手続き	× 分割発注	▲ 3～5年ごとの指定管理者指定が必要	○ 一体発注による事務手続きの削減	○ 一体発注による事務手続きの削減
	財政負担の平準化	× 平準化は期待されない	× 平準化は期待されない	○ 整備費の延べ払いが可能	× 平準化は期待されない（完成時一括買取）
民間の視点	リスク	－	○ 低リスク	○ 低リスク	○ 低リスク
	提案自由度	－	▲ 運営のみであり事業期間も短い	○ 整備・運営の一体的な提案が可能	○ 整備・運営の一体的な提案が可能
	事業採算性	－	△ 低収益	△ 低収益	△ 低収益
利用者・地域の視点	魅力的な施設	× 民間創意工夫が期待されない	× 民間の創意工夫が期待されない	○ 民間の創意工夫が可能	○ 民間の創意工夫が可能
	魅力的な運営	× 民間の創意工夫が期待されない	○ 民間の創意工夫が可能	○ 民間の創意工夫が可能	○ 民間の創意工夫が可能
総合評価		×	▲	○	○

イ 公園

視点		公設＋公営	公設＋指定管理	PFI（サ購）	P-PFI(特定公園施設)
行政の 視点	財政負担の削減	× 通常の公共事業であり費用削減は期待できない	△ 運営面での効率化が期待される	○ 整備・運営面での効率化が期待される	○ 整備・運営面での効率化が期待される
	事務手続き	× 分割発注	▲ 3～5年ごとの指定管理者指定が必要	○ 一体発注による事務手続きの削減	○ 一体発注による事務手続きの削減
	財政負担の平準化	× 平準化は期待されない	× 平準化は期待されない	○ 整備費の延べ払いが可能	× 平準化は期待されない（完成時一括買取）
民間の 視点	リスク	－	○ 低リスク	○ 低リスク	○ 低リスク
	提案自由度	－	▲ 運営のみであり事業期間も短い	○ 整備・運営の一体的な提案が可能	○ 整備・運営の一体的な提案が可能
	事業採算性	－	△ 低収益	△ 低収益	△ 低収益
利用者・地域の 視点	魅力的な施設	× 民間創意工夫が期待されない	× 民間の創意工夫が期待されない	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる
	魅力的な運営	× 民間の創意工夫が期待されない	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる
総合評価		×	▲	○	○

ウ 物販機能

視点		PFI（付帯事業）	P-PFI（特定公園施設）	P-PFI（公募対象公園施設）
行政の視点	財政負担の削減	△ ・整備費は公共負担 ・運営費の負担はなし	△ ・整備費は公共負担 ・運営費の負担はなし	○ ・整備・運営ともに財政負担なし
	事務手続き	○ PFI事業者として一体的に公募	○ P-PFI事業者として一体的に公募	○ P-PFI事業者として一体的に公募
	財政負担の平準化	○ 整備費の平準化が可能	× 整備費の平準化はできない	— そもそも財政負担なし
民間の視点	リスク	△ 運営リスクを負担	△ 運営リスクを負担	△ 運営リスクを負担
	提案自由度	○ 整備・運営の一体的な提案が可能	○ 公園内で自由に提案可能	○ 公園内で自由に提案可能
	事業採算性	○ MSによれば公共施設内部での事業であれば運営可能性あり	○ MSによれば公共施設内部での事業であれば運営可能性あり	▲ 収益の一部を公園に還元する必要あるほか、MSによれば、完全な民間による施設整備・運営は困難との意見が多かった
利用者・地域の視点	魅力的な施設	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる	▲ 事業性が低く、魅力的な独立施設は期待できない
	魅力的な運営	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる
総合評価		○	△	▲

エ 飲食施設

視点		PFI（付帯）	P-PFI（特定公園施設）	P-PFI（公募対象公園施設）
行政の視点	財政負担の削減	△ ・整備費は公共負担 ・運営費の負担はなし	△ ・整備費は公共負担 ・運営費の負担はなし	○ ・整備・運営ともに財政負担なし
	事務手続き	○ PFI事業者として一体的に公募	○ P-PFI事業者として一体的に公募	○ P-PFI事業者として一体的に公募
	財政負担の平準化	○ 整備費の平準化が可能	× 整備費の平準化はできない	— そもそも財政負担なし
民間の視点	リスク	△ 運営リスクを負担	△ 運営リスクを負担	△ 運営リスクを負担
	提案自由度	○ 整備・運営の一体的な提案が可能	○ 公園内で自由に提案可能	○ 公園内で自由に提案可能
	事業採算性	○ MSによれば公共施設内部での事業であれば運営可能とのこと	○ MSによれば公共施設内部での事業であれば運営可能とのこと	▲ 収益の一部を公園に還元する必要あるほか、MSによれば、完全な民間による施設整備・運営は困難との意見が多かった。
利用者・地域の視点	魅力的な施設	○ 民間の創意工夫が期待できる)	○ 民間の創意工夫が期待できる	▲ 事業性が低く、魅力的な独立施設は期待できない
	魅力的な運営	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる	○ 民間の創意工夫が期待できる
総合評価		○	△	▲

オ 多目的スペース

視点		公設+指定管理	公設+コンセ	PFI (混合型)	P-PFI (特定公園施設)
行政 の視 点	財政負 担の削 減	▲ ・整備費の効率 化なし ・期間が短く運 営面の効率化 は限定的	△ ・整備費の効率 化なし ・運営面での費 用負担無し	△ ・整備面での効 率化が期待さ れる ・運営面での効 率化が期待さ れる	○ ・整備面での効 率化が期待さ れる ・運営面での効 率化が期待さ れる
	事務手 続き	▲ 3～5年ごとの 指定管理者指定 が必要	△ 運営段階の長期 発注による事務 手続きの削減	○ 一体発注による 事務手続きの削 減	○ 一体発注による 事務手続きの削 減
	財政負 担の平 準化	× 平準化は期待さ れない	× 平準化は期待さ れない	○ 整備費の延べ払 いが可能	× 平準化は期待さ れない
民間 の視 点	リスク	○ 低リスク	▲ 運営リスクを負 担	△ 運営リスクを一 部負担	▲ 運営リスクを一 部負担
	提案自 由度	▲ 短期間の運営の み	△ 長期の運営	○ 整備・運営の一 体的な提案が可 能	○ 整備・運営の一 体的な提案が可 能
	事業採 算性	○ 市の指定管理料 をベースに民間 裁量で収入増加 可能	× MSによれば独立 採算運営は困難	○ 市のサービス対 価をベースに民 間裁量で収入増 加可能	× MSによれば独立 採算運営は困難
利用 者・地 域の 視点	魅力的 な施設 整備	× 民間の創意工夫 が期待されない	× 民間の創意工夫 が期待されない	○ 民間の創意工夫 が期待できる	○ 民間の創意工夫 が期待できる
	魅力的 な運営	○ 民間の創意工夫 が期待できる	○ 民間の創意工夫 が期待できる	○ 民間の創意工夫 が期待できる	○ 民間の創意工夫 が期待できる
総合評価		▲	▲	○	△

④定性評価のまとめ・考察

③で検討した機能ごとの事業手法の定性的な比較結果をまとめると下表の通りであり、採用すべきと考えられる事業手法としては、PFI方式（サービス購入型＋混合型＋付帯事業の組み合わせ）か、P-PFI方式（特定公園施設＋公募対象公園施設）のいずれかに絞られる。

ただし、国土交通省が公表している「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（平成29年8月）」によれば、P-PFI制度とPFI制度の併用は可能とされており、本調査においては、2つの手法を組み合わせた場合のメリット・デメリットや制度的限界についても、検討を行う。

機能	公設＋公営	公設＋指定管理	公設＋コンセ	PFI				P-PFI	
				サ購	混合	独立	付帯	特定	公募
①道の駅	×	▲	－	○	－	－	－	○	－
②公園	×	▲	－	○	－	－	－	○	－
③物販機能	－	－	－	－	－	－	○	△	▲
④飲食機能	－	－	－	－	－	－	○	△	▲
⑤多目的スペース	－	▲	▲	－	○	－	－	▲	－

※事業成立性は慎重に判断が必要

③PFI方式とPark-PFI方式の併用

3手法をさらに比較検討

- PFI方式（サービス購入型＋混合型＋付帯事業の組み合わせ）
- P-PFI方式（特定公園施設＋公募対象公園施設）
- PFI方式＋P-PFI方式の併用

	①PFI 方式	②P-PFI 方式	③PFI+P-PFI
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が一体的に整備・<u>資金調達</u>・運営 ・道の駅・公園部分は、整備費・維持管理費ともに公共が負担 ・飲食・物販部分は整備費のみを公共負担、運営は民間の独立採算 ・多目的スペースは整備費を公共負担、運営は官民双方による負担 ・<u>整備費はサービス対価の一部として事業期間に亘って平準化して支払</u> ・付帯事業として民間の独立採算事業を実施させることも可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が一体的に整備・運営 (各施設の整備費・運営費の負担は同左) ・<u>公共施設（特定公園施設）は、完工時に市が一括購入</u> ・<u>民間は収益施設（公募対象公園施設）を独立整備・運営し、その収益の一部を公共施設整備費に還元</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が一体的に整備・資金調達・運営 ・各施設の整備費・運営費の負担は同左 ・<u>整備費はサービス対価の一部として事業期間に亘って平準化して支払</u> ・<u>民間は収益施設（公募対象公園施設）を独立整備・運営し、その収益の一部を公共施設整備費に還元</u>
事業期間	10～30 年程度	20 年以内	10～30 年程度
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費の平準化が可能 ・長期間に亘る民間の維持管理・運営が可能 ・長期間（最大 30 年）にわたる付帯事業（民間収益事業）の実施が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間収益施設の建蔽の緩和が可能（2%に 10%上乗せ） ・民間収益施設の事業期間（20 年以内）にあわせた民間による公共施設の維持管理（指定管理）が可能 ・駐輪場・広告塔等の占用物件の特例が受けられる 	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費の平準化が可能 ・民間収益施設の建蔽の緩和が可能（2%に 10%上乗せ） ・長期間に亘る民間の維持管理・運営が可能 ・長期間（最大 30 年）にわたる民間収益事業の実施が可能 ・駐輪場・広告塔等の占用物件の特例が受けられる

	①PFI 方式	②P-PFI 方式	③PFI+P-PFI
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達コストや SPC 設立・運営に係るコスト等が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>独立した民間収益施設（公募対象公園施設）が成立しない場合は、そもそも導入が困難。※1</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達コストや SPC 設立・運営に係るコスト等が発生する。
先行事例	<ul style="list-style-type: none"> ・指宿地域交流施設整備等事業（指宿市（道の駅・都市公園）） ・（仮称）長井海の手公園整備等事業（横須賀市）（農業公園） 	<ul style="list-style-type: none"> ・勝山公園（北九州市） ・久屋大通公園（名古屋市） 	事例なし

上記※1に示したとおり、P-PFI 制度は、設置管理許可に基づく独立した民間収益施設（公募対象公園施設）が立地可能であり、その収益の一部が公共施設整備費に還元されることが、制度導入にあたっての前提条件となっており、独立した民間収益施設（公募対象公園施設）が存在しない場合、そもそも P-PFI 制度を採用することができない。

この点について、民間事業者へのマーケットサウディングにおいては、明確に民間の独立施設が立地可能であるとの見解が得られなかったことから、P-PFI 単独スキームを前提とすることは、事業スキームの成立性の観点から、現段階においては望ましくない。

一方、民間事業者の創意・工夫を引き出すという観点からは、民間収益施設の建ぺい率の緩和や、占用物件の特例が受けられるといった P-PFI のメリットを活用することで、これまでの都市公園に係る PFI 事業よりも、民間事業としての裁量を高め、より自由な提案を可能とする素地を用意することが期待される。また、今後の事業条件次第では、民間事業者から民間収益施設の設置が提案される可能性もゼロではなく、現時点でその選択肢を公共側として否定することも望ましくないと考えられる。

したがって、本事業においては、PFI 方式と P-PFI 方式を併用した事業方式を最も有力なスキームとして検討することとし、従来型の直営方式と、PFI 及び P-PFI 併用方式の比較による VFM を算出することとする。

以上を踏まえて、想定される事業スキームは下表のとおり。PFI 事業として一体的に民間が整備・運営を行うこととし、費用負担については、基本的機能の整備費は基本市が負担、運営に関しては、道の駅・公園は公共負担、物販・飲食は民間負担、多目的スペースは混合型とする。一方、追加提案機能としての P-PFI に基づく民間の便益施設（公園内の小規模なカフェなどが想定される）は、整備費・運営費共に民間の独立採算とする。

【現段階で想定される事業スキームの組み合わせ】

	機能	事業手法	整備		運営	
			実施主体	費用負担	実施主体	費用負担
基本的機能	①道の駅	PFI (サービス購入型)	民	市	民	市
	②公園	PFI (サービス購入型)	民	市	民	市
	③物販	PFI (付帯事業)	民	市	民	民
	④飲食	PFI (付帯事業)	民	市	民	民
	⑤多目的スペース	PFI (混合型)	民	市	民	市/民
追加提案機能	⑥民間便益施設 (※)	P-PFI (公募対象公園施設)	民	民	民	民

※物販・飲食機能の中心となるサービス棟とは別途、公園内において小規模なカフェ等を整備・運営することを想定。

4-6 定量評価（VFM 等の財政効果の算出）

①前提条件

ア. 事業範囲

土地造成、施設整備、維持管理・運營業務を本事業の事業範囲とする。

イ. 事業スケジュール

事業スケジュールは、下表を想定しており、調査期間（延べ6ヶ月）、造成設計期間（延べ1年4ヶ月）、建築設計期間（延べ1年6ヶ月）、各種申請期間（延べ8ヶ月）、工事期間（延べ1年10ヶ月）とした。

また、本事業の運営期間は類似事例を参考に15年間とした。

		1年目				2年目				3年目				4年目					
		2ヶ月	4ヶ月	6ヶ月	8ヶ月	10ヶ月	12ヶ月	2ヶ月	4ヶ月	6ヶ月	8ヶ月	10ヶ月	12ヶ月	2ヶ月	4ヶ月	6ヶ月	8ヶ月	10ヶ月	12ヶ月
測量調査	約6ヶ月	■	■	■															
地質調査																			
造成基本設計	約1年4ヶ月				■	■	■	■											
造成実施設計																			
建築計画・予備設計	延べ約1年6ヶ月				●	■	■	■	■										
建築実施設計																			
開発許可申請	延べ約8ヶ月									■	■	■	■	■					
建築確認申請																			
造成工事	延べ約1年10ヶ月																		
建築工事																			
調査		■	■	■															
設計					■	■	■	■	■										
申請										■	■	■	■	■					
工事																			

ウ. 事業方式

4-5④「定性評価のまとめ・考察」で示すとおり、VFMの算出にあたって従来方式との比較検討の対象とする事業スキームは、PFI及びP-PFI併用方式（以下、「PFI+P-PFI」という。）とした。

エ. 施設計画条件

4-2に示す敷地範囲及び施設規模の条件を適用した。

ただし、カフェは P-PFI 制度における公募対象公園施設として位置づけることが適切と考えられることから、カフェの延床面積は従来方式の場合は計上せず、PFI+P-PFI の場合のみ計上することとした。

		(単位：㎡)	
		敷地面積	延床面積
道の駅機能	トイレ	390	322
	駐車場（来訪者用）	3,766	—
	駐車場（身体障害者用）	128	—
	駐輪場	144	—
	駐車場（業務用）	335	—
	休憩所・道路情報提供施設	240	140
公園・防災機能	芝生広場	27,700	—
	防災倉庫	25	—
	災害時等作業スペース	252	—
物販機能	物販店舗	450	270
飲食機能	レストラン	1,002	524
	カフェ	芝生広場を含む	200
多目的スペース	多目的スペース	283	170
その他	付帯施設	550	—
合計		35,265	1,626

▶PFI+P-PFIの場合のみ計上

オ. 工事費

工事費として、土地造成工事費、建築物工事費、付帯施設等工事費、調査設計費について、類似事例等から算出される単価及び施設規模をもとに費用を見積もった。

カ. 割引率

国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」においては、割引率 4.0% を適用することが水準とされているが、近年の金利水準から見ると 4.0% はやや高めと考えられることに加え、割引率を高く設定するほど VFM が出やすくなるため、本検討においては割引率 3.0% とした。

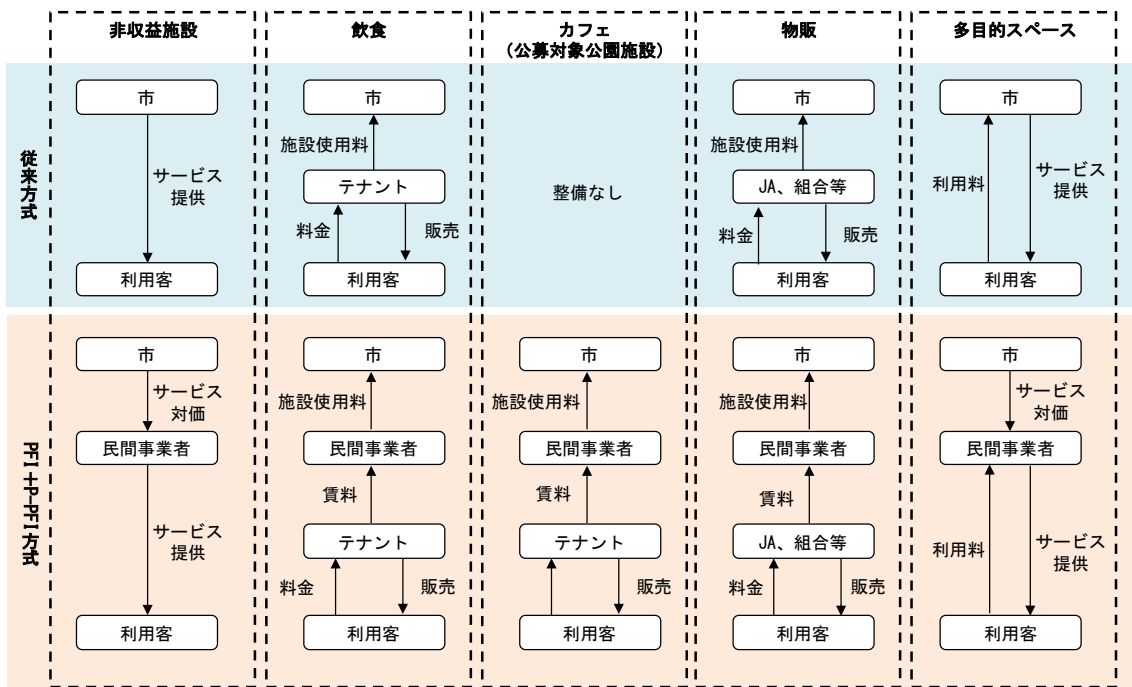
キ. インフレ率

近年のデフレ傾向からは物価上昇を想定する根拠に乏しいため、本検討においてはインフレ率を 0% と想定することとした。

ク. 施設別収支の算出に必要な前提条件

i. 収支構造

各施設の事業収支を計算するにあたっては、非収益施設（道の駅機能及び公園・防災機能）、飲食機能、カフェ（公募対象公園施設）、物販機能、多目的スペースの5つの区分で整理した。



ii. 需要想定

飲食・物販機能、カフェについては、類似事例等を踏まえて、年間来場者数、買い物率（来場者数に占める経済的消費活動を行う人の割合）、各施設における消費額単価を想定し、それらに乗じることで施設別の収入を算出した。

多目的ホールについては、本市内に立地する類似施設から施設利用料単価を、類似施設から年間利用回数を想定し、それらに乗じることで収入を想定した。

iii. 維持管理・運営費

■維持管理・運営費（人件費以外）

非収益施設の維持管理・運営費として、水道光熱費（水道、電気、ガス料金）、保守管理委託費（年間、修繕費）の単価を類似事例等に基づき想定し、本事業の施設規模に乗じて算出した。

非収益施設以外の維持管理・運営費の想定にあたっては、類似事例の維持管理・運営費の想定から面積あたりの単価を算出し、本施設の規模に乗じて算出した。

■人件費

各施設の維持管理・運営以外にも、統括責任者等、施設全体や多目的スペースの運営を担う職員が必要であるため、類似事例を参考に必要人数を想定した。また、給与単価は平成 28 年度「行橋市の給与・定員管理等について」及び「平成 28 年度 福岡県の賃金事情」をもとに想定した。

③VFM 算出結果

上記の前提にもとづき、VFM を算出したところ、4%程度との結果が得られ、定量的な効果があることが確認された。

4-7 検討結果・結論

①本調査の結果得られた示唆

本調査においては、検討開始段階では、飲食・物販機能やコンベンション機能について、民間の独立採算による整備や運営の可能性について模索したところであるが、民間事業者に対するマーケットサウンディングの結果、対象敷地において、完全な新規事業を民間の独立採算によって実施することは難しいとの回答が多く、対象地の事業性について再検討を迫られることとなった。

一方で、民間事業者の中には、当初は小規模な投資やソフト面での取り組みを中心に事業を開始するものの、事業の状況に応じて追加投資を行い、事業を拡大していくという民間事業としての考え方に関する示唆もあった。本事業においても、当初から大規模な民間施設の整備や、公共施設整備費への還元は難しいものの、中長期的な視点での民間事業成立の可能性や運営面における公共施設への還元の可能性については、現段階では否定せず、可能な限り、民間の裁量に委ねる柔軟性を持った事業スキームを構築することが望ましいと考えられる。

上記の考え方に基づき、本調査においては、PFI方式を中心としつつ、民間事業の裁量性を高めるためにP-PFI方式を併用した事業スキームを構築し、定量的なVFMが確認された（ただし、事業成立のための条件については引き続き精査が必要）。

②調査結果及び示唆に基づく結論

本調査を踏まえて、本事業においては、PFI方式を中心としつつ、民間事業の裁量性を高めるためにP-PFI方式を併用した事業手法をベースとして、引き続き検討を行うこととする。なお、事業条件を詳細化・具体化にあたっては、民間事業者と継続的な対話を実施し、民間として参入しやすい事業スキーム、事業条件の設定を心がけていくものとする。

③本件調査で得られた、他事業等で参考となる可能性のある事項

本調査は、既存の交通ストックであるPAを活用し、「高速道路利用者」と「地域」をつなぐことで交流人口の増加に資する拠点機能のあり方を検討したものである。しかしながら、高速道路との直接的な「連結」に関しては、市による連結料の負担や追加駐車場の整備等、実現にあたっての具体的な課題が確認されたところであり、関係者との継続的な協議が必要となっている。今後、PAやSICを活用した地域活性化事業のパッケージ化・横展開を進めていくにあたっては、当該事項に関する関係者間の調整が必要となろう。

一方、本事業は、公園に道の駅機能や多目的スペース等の複数機能を組み合わせた複合交流拠点の整備・運営に関して、PFIとP-PFIを併用した場合の事業スキームやVFMの算出を試みた。本事業の検討プロセスや事業スキームの整理に関しては、今後類似する他事業にとって、参考となりうると思われる。

さらに、調査手法の特徴として、マーケットサウンディングの実施にあたっては、「公募型」方式のみに頼るのではなく、地銀等のネットワークやPPPプラットフォームを活かした積極的な働きかけを行ったことで、幅広い事業者からの意見聴取が可能となり、事業スキームの精査や新たな事業アイデアを取り込むことができた。近年、他事業においても、事業化前のマーケットサウンディングが積極的に実施されているところであるが、事業の実現性を高める有益なマーケットサウンディングの実施のためには、既存ネットワークを効率的に活用しつつ、自ら積極的に民間事業者にアプローチする姿勢が不可欠である。

5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ

①事業化に向けてのスケジュール

事業化に向けて、今後は以下のステップで検討を進めていく。

1. 基本計画の策定、地権者及び関係省庁との協議・調整
2. NEXCO や周辺自治体等との広域連携方策の具体化
3. 民間事業者等への追加ヒアリング・対話
4. 公募条件の検討、公募資料等の作成

②今後の検討事項等

上記のスケジュールの中で、1、2及び3の段階においては、具体的に以下の事項を検討する必要がある。

「1. 基本計画の策定、地権者及び関係省庁との協議・調整」

- ・高速道路の利用者を最大限に拠点に取り込むための、SIC を活用した「賢い料金」制度の適用
- ・「賢い料金」は、平成30年2月時点で全国20箇所において試験的に導入されており、休憩施設の不足の解決や良好な運転環境の実現とともに地域活性化のための一手段として適用拡大される予定である。今川SICへの導入に向けた国交省との協議が必要

「2. NEXCO や周辺自治体等との広域連携方策の具体化」における検討事項

- ・今川PAとの連結に向けた、市の連結料の負担軽減等を含めたNEXCOとの継続的な協議
- ・本事業を拠点とした観光・防災等の広域的な地域連携強化のため、シンポジウム開催等の効果的な方策によって、地域住民などの意識や機運を高めていくこと

「4. 公募条件の検討、公募資料等の作成」における検討事項

- ・事業条件をさらに明確化したうえで、再度民間事業者へのヒアリングを実施し、適切な役割分担やリスク分担について民間の意向を調査し、事業スキームを確定すること

6. 資料編

- ・ ヒアリング調査関連資料（事業概要書・質問票）

以上